

平成 20 年 2 月 18 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区赤坂二丁目 17 番 22 号  
フロンティア不動産投資法人  
代表者名  
執行役員 西方 俊平  
(コード番号：8964)  
資産運用会社名  
フロンティア・リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 戸谷 眞一  
問合せ先 財務部長 前田 泉  
TEL. 03-3588-1440

### 資産の取得及び取得価格確定に関するお知らせ（ゆめタウン広島）

本投資法人は、平成 18 年 8 月 7 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて行った「ゆめタウン広島（仮称）取得決定」に関して、今般、締結済みの不動産売買予約契約に定める停止条件の成就が現実となり、取得対象物件、取得日及び取得価格等が確定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得資産の概要

- (1) 取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）
- (2) 物件名称：ゆめタウン広島
- (3) 取得価格：23,200 百万円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。）
- (4) 売買予約完結日：平成 20 年 2 月 19 日
- (5) 取得日：平成 20 年 2 月 19 日（建物竣工日）
- (6) 取得先：日本たばこ産業株式会社
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金により取得
- (8) 支払方法：引渡時一括

#### 2. 取得価格について

取得先との間で締結済みの売買予約契約の定めに従い取得した不動産鑑定評価書に基づき、23,200 百万円（当初取得予定価格から 2,500 百万円増額）を取得価格といたしました。

#### 3. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」及び「投資態度」に基づき取得するものです。なお、本物件の取得に際して本投資法人の資産運用会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が特に評価した点は以下のとおりです。

##### (1) 立地条件

本物件は、広島県広島市南区に所在し、JR「広島駅」南方約 3 km、広島電鉄で 15 分程度の距離に位

置しております。対象地北側約 500m には国道 2 号線、東側には国道 487 号線と利便性の高い道路が通っています。周辺は西側に京橋川、東側は南区役所、広島大学附属の小・中・高等学校をはじめ教育機関が多く点在する他、比治山公園等の緑も多いエリアです。

#### (2) 商圏状況

本物件は、3 km圏で約 23 万人、5 km圏で約 46 万人と大規模商業施設として恵まれた商圏人口を有しております。また、自動車運転時間距離圏別人口は、10 分圏で約 12 万人、20 分圏で約 35 万人と国道 2 号線及び国道 487 号線等の幹線道路による商圏の広がりが期待できます。

#### (3) 建物施設

本施設は、地上 5 階地下 1 階の建物であり、広島市に本社を置く株式会社イズミが総合スーパー（ゆめタウン）として地上 1 階から地上 3 階部分を売場、地下 1 階、地上 4 階及び屋上部分を駐車場として利用します。なお、多数のバラエティに富んだテナントで売場が構成されており、平面駐車場を含め合計約 2,400 台の豊富な駐車場が配置されています。

### 4. 取得資産の内容

#### (1) 不動産の内容

土地については住居表示であり、建物については未登記のため、主に建築基準法第 7 条の 2 第 5 項の規定に基づく検査済証（平成 20 年 2 月 4 日（第 ERI07041900 号））の内容です。

資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	広島県広島市南区皆実町二丁目 8 番 17 号	
土地	面積	50,135.95 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	所有形態	所有権
建物	構造 / 階数	鉄骨造 / 地上 5 階・地下 1 階建
	建物竣工日	平成 20 年 2 月 19 日
	延床面積	122,107.16 m <sup>2</sup>
	用途	物販店舗
	所有形態	所有権
設計者	株式会社ジェイティ開発コンサルティング一級建築士事務所	
建築確認機関	日本 E R I 株式会社	
取得価格	23,200 百万円	
不動産鑑定評価額	23,200 百万円（価格時点：平成 20 年 1 月 19 日）	
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
地震 P M L	10.0%	
担保設定の有無	なし	

#### (2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社イズミ
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 20 年 2 月 20 日より 20 年間
年間賃料	1,490,000,000 円
賃料改定	契約期間内固定

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び取得価格確定に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

中途解約	中途解約不可
敷金	3,072,906,740 円
保証金	4,609,360,110 円 賃貸借開始日以降 10 年間据置、11 年目以降 10 年間にわたり毎月均等返還
テナントの総数	1
賃貸可能面積	122,107.16 m <sup>2</sup>
賃貸面積	122,107.16 m <sup>2</sup>
稼働率	賃貸借開始日（平成 20 年 2 月 20 日）より 100%

#### 5. 取得の意義

本物件の取得は、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に基づくものです。また、本物件の取得により、資産規模の拡大だけでなく、テナント分散や全体築年数の低下等、既存ポートフォリオの質を維持向上させることが可能となります。

#### 6. 取得先の概要

商号	日本たばこ産業株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 2 番 1 号
代表者	代表取締役社長 木村 宏
資本金	1,000 億円（平成 19 年 9 月 30 日現在）
大株主	財務大臣 他（平成 19 年 9 月 30 日現在）
主な事業内容	たばこ事業、医薬事業、食品事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	日本たばこ産業株式会社は本日時点で本資産運用会社の 100% 親会社ですが、保有する本資産運用会社の発行済株式の全てを平成 20 年 3 月 24 日付で三井不動産株式会社に譲渡する契約を本日締結しています。詳細については、本日公表した「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 7. 物件取得者等の状況

物件の名称 （所在地）	ゆめタウン広島 （広島県広島市南区皆実町二丁目 8 番 17 号）	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	日本たばこ産業株式会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の 100% 親会社	-
取得経緯・理由等	前所有者の開発物件	-
取得価格（その他費用を含む）	-	-
取得時期	-	-

#### 8. 媒介の概要

該当事項はありません。

#### 9. 利害関係人等との取引について

本件については、平成 18 年 8 月の資産取得決定（売買予約契約締結）にあたり、本資産運用会社の定める利益相反対策ルールに従い、本投資法人の役員会の承認を得るとともに、本資産運用会社のコンプライア

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び取得価格確定に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ンス・運用評価委員会における委員全員の意見の一致を経て、本資産運用会社の取締役会において全取締役の3分の2以上かつ社外取締役全員の承認を得ております。

#### 10. 今後の見通し

第8期（平成20年6月期）の運用状況の予想に関しては、本日公表した「平成19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）決算短信」をご参照ください。

以 上

< 添付資料 >

【資料1】不動産鑑定評価書の概要

【資料2】本物件の案内図

【資料3】本物件の外観写真

【資料4】取得物件を含めたポートフォリオの概要

- \* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のウェブサイト : <http://www.frontier-reit.co.jp/>

**【資料1】不動産鑑定評価書の概要**

不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額		23,200,000,000 円		
価格時点		平成 20 年 1 月 19 日		
		査定値	根拠等	
直接還元法				
運営収益	貸室賃料収入	1,490,000,000 円	予定賃貸借契約の内容等を勘案し、予定賃料に基づき貸室賃料収入を計上した。なお、建物の維持管理については賃借人が行うため、共益費は計上しない。	
	共益費収入	0 円	水道光熱費収入はなし。	
	水道光熱費収入	0 円	水道光熱費収入はなし。	
	駐車場収入	0 円	予定賃貸借契約により貸室賃料収入に含まれて計上しない。	
	その他収入	9,000 円	電器設置料収入をその他収入として計上した。	
	空室等損失	0 円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・予定賃貸借契約の内容等を勘案し、空室等の損失は計上しない。	
	稼働率	100%		
	貸倒れ損失	0 円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。	
潜在総収益		1,490,009,000 円		
運営収益		1,490,009,000 円		
運営費用	維持管理費	0 円	評価対象建物が賃貸建物として一括賃貸されており、日常的な管理・運営について賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。	
	水道光熱費	0 円	水道光熱費は賃借人負担であるため計上しない。	
	修繕費	3,472,000 円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の1～12年間の年平均値等を考慮して計上した。	
	プロパティマネジメントフィー	14,900,000 円	プロパティ管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個性等を考慮して計上した。	
	テナント募集費用	0 円	評価対象建物が賃貸施設として長期一括賃貸されることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝に要する費用等は計上する必要がなしと判断した。	
	公租公課	土地	108,572,000 円	土地の利用用途の変更に伴う評価額の上昇の可能性を勘案して査定した。
		建物	106,216,000 円	再開発計画等を基に査定した。
	損害保険料	5,467,000 円	評価対象建物と類似の建物の保険率等を考慮して計上した。	
	その他の費用	0 円	その他費用として計上すべき特異の費用はなし。	
	運営費用	238,627,000 円		
運営純収益		1,251,382,000 円		
一時金の運用益等	一時金の運用益等	153,645,000 円	預り金的性格を有する一時金である敷金及び保証金について、予定賃貸借契約の額ご運用利回りを乗じて一時金の運用益を計上した。なお、預り期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。	
	資本的支出	8,101,000 円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産の資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の1～12年間の年平均値等を考慮して計上した。	
純収益		1,396,926,000 円		
還元利回り		6.0%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。	
直接還元法による収益価格		23,300,000,000 円		
DCF 法による収益価格		23,000,000,000 円		
割引率	割引率	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定した。	
	最終還元利回り	6.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
原価法による積算価格		22,100,000,000 円		
土地比率	土地比率	61.16%		
	建物比率	38.84%		

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び取得価格確定に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料2】

本物件の案内図



(施設概略図)



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び取得価格確定に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料 3】

本物件の外観写真



【資料 4】

取得物件を含めたポートフォリオの概要

物件名称	所在地	資産の種類	取得日	取得価格 (百万円) (注 1)	比率 (%) (注 2)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都 品川区	不動産 信託受益権	平成 16 年 8 月 9 日	20,100	16.3
マイカル茨木	大阪府 茨木市	不動産 信託受益権	平成 16 年 8 月 9 日	18,100	14.7
ジョイフルタウン 岡山	岡山県 岡山市	不動産 信託受益権	平成 16 年 8 月 9 日	11,000	8.9
ジョイフルタウン 秦野	神奈川県 秦野市	不動産 信託受益権	平成 16 年 8 月 9 日	9,300	7.6
パピヨンプラザ	福岡県 福岡市	不動産 信託受益権	平成 16 年 8 月 9 日	4,810	3.9
上池台東急ストア	東京都 大田区	不動産 信託受益権	平成 16 年 8 月 9 日	1,490	1.2
ベルタウン 丹波口駅前店	京都府 京都市	不動産	平成 17 年 8 月 29 日	2,130	1.7
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	愛知県 名古屋市	不動産	平成 18 年 3 月 23 日	24,800	20.1
サミット 滝野川紅葉橋店	東京都 北区	不動産	平成 18 年 9 月 29 日	3,100	2.5
スポーツクラブ ルネサンス広島	広島県 広島市	不動産	平成 19 年 4 月 13 日	1,940	1.6
ジョイフルタウン鳥栖 (底地)	佐賀県 鳥栖市	不動産 (底地)	平成 19 年 11 月 8 日	3,178	2.6
ゆめタウン広島	広島県 広島市	不動産	平成 20 年 2 月 19 日	23,200	18.8
合計	-	-	-	123,148	100.0

(注1) 取得価格は、百万円未満を切捨てして表示しています。

(注2) 比率は取得価格を前提とした構成比率で、小数点以下第 2 位を四捨五入して表示しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び取得価格確定に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。